

NOTICE EXPLICATIVE

20 Avenue des Casernes – 1040 Etterbeek

DESCRIPTION DU PROJET

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur un changement de destination d'un commerce situé au rez-de-chaussée, en situation de droit, vers un cabinet médical déjà existant. Ce dernier constitue un équipement d'intérêt public, répondant à une demande croissante en matière de soins de proximité.

Le cabinet médical comprend sept bureaux desservis par un couloir central, lui-même agrémenté d'une coupole vitrée qui apporte un éclairage naturel de qualité à cet espace de circulation. Deux salles d'attente sont prévues afin d'assurer un accueil confortable et fluide des patients.

L'accès au cabinet s'effectue par un porche commun partagé avec les trois logements situés aux étages, dont la configuration reste inchangée par rapport à la situation existante conforme aux plans de droit.

DEROGATIONS

- 1. RRU – Titre 2 – Article 10 – Eclairage naturel** « *Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. »*

Motivation :

Dans la situation de Fait, en plus de la surface éclairante non suffisante, les chambres des logements sont éclairées en second jour, à cause de châssis disposés en façade arrière, formant ainsi des vérandas au lieu des balcons dans la situation de droit.

Dans la version projetée, nous proposons de retirer les châssis en façade arrière afin de revenir à la situation de droit, c'est-à-dire des balcons. Les chambres seront alors éclairées directement.

- 2. RRU – Titre 1 – Article 4 – Profondeur** « *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde »*

Motivation :

Au regard de la photo ci-dessous, des finitions des terrasses et de l'appareillage des briques, il est indéniable que ces volumes arrière de balcons/terrasses existent depuis la construction du bâtiment.



3. RRU – Titre 1 – Article 6 – Toiture (hauteur) « *La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5* »

Motivation :

Au regard de la photo ci-dessous, des finitions des terrasses et de l'appareillage des briques, il est indéniable que ces volumes arrière de balcons/terrasses existent depuis la construction du bâtiment.



Le 09.09.2025,

Le demandeur :

L'architecte :